

Bebauungsplan „Wohnpark Uhlerborn, 3. Änderung und Ergänzung“ (Stand: 02.06.2020)

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen wird folgendes textlich festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(gemäß § 9 Abs. 1 BauGB)

1.1. Flächen für Gemeinbedarf

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- 1.1.1. Fläche für den Gemeinbedarf (sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) – Zweckbestimmung: Kindergarten/Kindertagesstätte
(siehe Planzeichnung)
- 1.1.2. Fläche für den Gemeinbedarf – Zweckbestimmung Sport- und Spielanlagen
(siehe Planzeichnung)

1.2. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Allgemein zulässig sind:

- a) Wohngebäude
- b) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Unzulässig sind:

- a) Schank- und Speisewirtschaften
- b) Anlagen für sportliche Zwecke
- c) Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO

MI – Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Zulässig sind:

- a) Wohngebäude,
- b) Geschäfts- und Bürogebäude,
- c) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes

1.3. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB i.V.m. § 16-20 BauNVO)

- 1.3.1. Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)
(siehe Planzeichnung)
- 1.3.2. Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO)
(siehe Planzeichnung)
- 1.3.3. Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)
(siehe Planzeichnung)
 - 1.3.3.1. Doppelhaushälften müssen die gleichen Trauf- und Firsthöhen haben.
 - 1.3.3.2. Die Sockelhöhe darf max. 1,00 m über dem Bezugspunkt (siehe Ziffer I.1.5) betragen.

1.4. Zahl der Vollgeschosse
(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

(siehe Planzeichnung)

- 1.4.1. Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt.

1.5. Bezugspunkt
(§ 18 Abs. 1 BauNVO)

- 1.5.1. Bezugspunkt zur Festlegung der Höhenlage baulicher Anlagen ist die Oberkante der zugeordneten Erschließungsstraße oder des -weges, bezogen auf die jeweilige Gebäudemitte.
- 1.5.2. Konkretisierung der Zuordnung der Erschließungsstraßen in Bereichen, die an mehrere Verkehrsflächen angrenzen:

Flurstück	Zuordnung der Erschließungsstraße
Flurstücke 192, 208, 226, 216 und 218	Sandkiefernweg
Flurstücke 191, 197 und 225	General-Clay-Straße
Flurstück 227	Wendeanlage
Flurstück 178/1	Fingerkrautweg
Flurstücke 167, 171 und 184	Silbergrasweg
Flurstücke 172, 236/10	Wendelin Burkhard Straße
Flurstücke 162/1, 162/4, 163/1, 163/2, 163/3, 163/4, 163/5 und 163/6	Wolfsmilchweg

1.6. Überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

- 1.6.1. Baugrenzen (§ 23 Abs. 1 BauNVO)
(siehe Planzeichnung)

1.7. Flächen für Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze und Garagen
(§9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

- 1.7.1. Flächen für Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach LBauO in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, müssen aber einen Mindestabstand von 3,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

Ausnahmen können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB für Grundstücke, die auf zwei Seiten an solche Flächen angrenzen, sowie für Doppelhaushälften- oder Reihenhaus-Grundstücke, die nur einen seitlichen Grenzabstand zu einer solchen öffentlichen Fläche (Straße, Weg oder Grünfläche) hin aufweisen, zugelassen werden.

- 1.7.2. Garagen und Stellplätze

1.7.2.1. Garagen (einschließlich offener Garagen = überdachte Stellplätze/Carports) und Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.7.2.2. Garagen (einschließlich offener Garagen = überdachte Stellplätze/Carports) müssen einen Abstand von mindestens 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

1.7.2.3. Stellplätze auf Privatgrundstücken müssen einen Abstand zur erschließenden Straßenverkehrsfläche von mindestens 1,0 m aufweisen.

1.8. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

(siehe Planzeichnung)

- 1.9. Versorgungsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
(siehe Planzeichnung)
- 1.10. Öffentliche Grünflächen**
(§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
(siehe Planzeichnung)
- 1.11. Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 1.11.1. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:
- 1.11.1.1. In den zeichnerisch festgesetzten Flächen sind die Gehölze der Randböschungen zur Verdichtung und Artenanreicherung sukzessive einer Nachpflanzung mit Traubeneiche, Stieleiche, Süßkirsche und Weißdorn zu unterziehen. Tot- und Altholzanteile im Bereich geschlossener Gehölzbestände sind – unter Wahrung der Sicherheitspflichten – im Bestand zu belassen.
- 1.11.2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:
- 1.11.2.1. Die Befestigung von Fußwegen, Garagenzufahrten, Terrassen und PKW-Stellplätzen ist in Form wasserdurchlässiger Decken anzulegen (z.B. wasserdurchlässige Pflaster, Schotterrassen, Rasenpflaster, Rasengittersteine, im Sandbett verlegte Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30%)
- 1.11.2.2. Pflanzung von Laubbäumen im Bereich von PKW-Stellflächen. Alle vier Stellplätze ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Falls sich die Bäume nicht in größeren Pflanzbeeten befinden, sind Baumscheiben von mindesten 6 m² pro Baum vorzusehen. Stammumfang 14-16 cm.
- 1.11.2.3. Mindestens 30% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen sowie Hochstamm-Obstbäumen zu bepflanzen. Es gelten ein Baum pro 25 m², ein Strauch pro 1 m². Ergänzend zulässig sind Mittelstamm-Obstbäume, die mit je 10 m² zur Anrechnung gebracht werden.
- 1.11.2.4. Bei Neu- und Ersatzpflanzungen von Gehölzen (Bäume und Sträucher) sind zu 80% standortheimische Arten zu wählen.
- 1.11.2.5. Entlang der Lennebergstraße sind zur Beleuchtung mit Mastleuchten nur (möglichst warmweiß bis neutralweiß getönte) LED-Lampen (mit möglichst geringem Blauanteil im Spektrum zwischen 2.000 bis 3.000 Kelvin Farbtemperatur) zulässig. Vermeidbare Abstrahlungen in nicht notwendig auszuleuchtende Bereiche – so insbesondere in die angrenzenden Schutzgebiete (östliche bis südöstliche Richtung) – oder in den Himmel sind zu vermeiden (bspw. durch abgeschirmte Leuchten mit geschlossenem Gehäuse und durch zielgerichtete Projektionen). Lampen und Leuchten dürfen somit nur von oben nach unten strahlen; Kugelleuchten o.ä. sind somit nicht zulässig.
- 1.11.2.6. Nadelgehölze der Randböschungen im Nordwesten: Die Koniferenbestände der Randböschungen im Nordwesten sind durch Ersatzpflanzungen aus Traubeneiche, Stieleiche, Süßkirsche und Weißdorn zu ersetzen. Tot- und Altholzanteile im Bereich geschlossener Gehölzbestände sind – unter Wahrung der Sicherheitspflichten – im Bestand zu belassen.
- 1.11.2.7. Gehölzsäume der Randböschungen: Die Grünstreifen entlang der Gehölzsäume sind im Bereich der Freiflächen auf 3 m Breite im zweijährigen Abstand einer Herbstmahd ab Ende September zu unterziehen. Das Schnittgut ist (in getrocknetem Zustand) abzufahren, eine Düngung sowie der Auftrag humoser Bodenaufgaben sind unzulässig.

- 1.12. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 1.12.1. Es werden Flächen zeichnerisch festgesetzt, die mit Geh- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger belastet sind. Diese Bereiche sind von baulichen Anlagen sowie von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern freizuhalten. Die Schächte dieser Anlagen sind jederzeit frei zugänglich zu halten.
- 1.12.1.1. GL-1: Geh- und Leitungsrecht zugunsten des Trägers der Fernwärmeversorgung und das Befugnis zur Betretung der Fläche zum Zwecke der Errichtung, des Betriebes, der Unterhaltung, der Änderung und der Reparatur der Fernwärmeleitung.
- 1.12.1.2. GL-2: Geh- und Leitungsrecht zugunsten des Trägers der Fernwärmeversorgung und das Befugnis zur Betretung der Fläche zum Zwecke der Errichtung, des Betriebes, der Unterhaltung, der Änderung und der Reparatur der Fernwärmeleitung.
- 1.12.1.3. GL-3: Geh- und Leitungsrecht zugunsten des Trägers der Stromversorgung und das Befugnis zur Betretung der Fläche zum Zwecke der Errichtung, des Betriebes, der Unterhaltung, der Änderung und der Reparatur der Stromleitungen.
- 1.12.1.4. GL-4: Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Träger der Wasser-, Fernwärme und Stromversorgungsträger zum Zwecke der Errichtung, des Betriebes, der Unterhaltung, der Änderung und der Reparatur der Wasser-, Fernwärme und Stromleitungen.
- 1.12.1.5. GL-5: Geh- und Leitungsrecht zugunsten des Trägers der Stromversorgung und das Befugnis zur Betretung der Fläche zum Zwecke der Errichtung, des Betriebes, der Unterhaltung, der Änderung und der Reparatur der Stromleitungen.
- 1.13. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
(siehe Planzeichnung)
- 1.14. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- 1.14.1. Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust ist der Bestand – in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde – gleichwertig zu ersetzen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 LBauO Rheinland-Pfalz)

- 2.1. Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen (§9 Abs. 4 BauGB)**
Doppel- und Reihenhäuser sind in Art und Gestalt im Sinne der nachstehenden Festsetzungen gleich herzustellen.
- 2.1.1. **Dachform**
Zulässige Dachformen der Hauptgebäude sind Satteldächer und Walmdächer.
Die Dächer von Doppelhäusern und Häuser gereihter Wohnanlagen sind in einer einheitlichen Dachform herzustellen.
- 2.1.2. **Dachneigung**
Dachneigungen, First- und Traufhöhen sind bei Doppelhäusern oder Häusern von Hausgruppen, an den Bestand des Nachbarn anzupassen.
Aneinandergebaute Garagen oder Carports auf einem Grundstück müssen die gleiche Dachneigung und Firsthöhe haben.

2.1.3. Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung sind nur Ziegel oder im Erscheinungsbild gleichwertige Materialien zugelassen.

Für die Farbgebung sind rote bis rotbraune Farbtöne zulässig.

2.1.4. Technische Anlagen

Solaranlagen sind, im Dachbereich angeordnet, zulässig. Derartige Anlagen dürfen jedoch keinen Überstand über das Dach aufweisen und müssen ebenso geneigt sein wie das jeweilige Dach.

2.1.5. Fassaden- u. Wandgestaltung

Die Fassaden aller Hauptgebäude sind als Putzfassaden auszuführen.

Zusätzlich ist die Verwendung von Holz u. einheimischen Naturstein möglich, jedoch nur in untergeordnetem Umfang (< 50%).

Unzulässig sind insbesondere Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, Metall sowie Faserzementplatten.

2.1.6. Farbgebung

Als Farben für die Gestaltung der Außenwände der Gebäude u. Garagen sowie für außenliegende Mauern u. Grundstückseinfriedungen sind nur abgetönte Pastelltöne zulässig.

2.2. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 6 LBauO)

2.2.1. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Vorgärten

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Vorgärten (Bereiche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze) sind landschaftsgärtnerisch oder als Nutzgarten anzulegen, zu gestalten u. dauerhaft zu pflegen.

Vorflächen sind, soweit sie nicht als Zufahrt oder zur Gebäudeerschließung dienen, gärtnerisch als Nutz- oder Ziergarten anzulegen.

2.2.2. Gestaltung befestigter Flächen

Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, sind gemäß § 10 Abs. 4 LBauO nur zulässig, soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert. Somit sind Zufahrten, Stellplätze, Hofflächen, sonstige Stell- und Lagerflächen sowie fußläufige Wege auf privaten Grundstücken mit wasserdurchlässigen Belägen auf möglichst versickerungsfähigem Unterbau auszubilden, soweit dem nicht andere Erfordernisse entgegen stehen. Geeignet sind z. B. Rasengittersteine, weifugig verlegtes Pflaster (Fugenbreite > 2 cm), dränfähige Pflastersteine, wassergebundene Decken oder Schotterrasen.

2.2.3. Müllbehälter

Müllbehälter auf privaten Grundstücken sind durch geeignete Vorkehrungen (z. B. Verkleidungen, Einhausungen, Sichtblenden, Hecken- oder Strauchpflanzungen oder mit rankenden Pflanzen o. ä.) wirksam und dauerhaft gegen Einblicke aus dem öffentlichen Raum abzuschirmen.

2.3. Einfriedungen, Abgrenzungen oder deren Gestaltung

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 6 LBauO)

Im Bereich der Vorgärten (Bereiche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze inklusive der seitlichen Grundstücksgrenzen) sind massive bzw. gemauerte Einfriedungen nicht zulässig. Für sonstige Einfriedungen sind eine Höhe bis 1,50 m und ein Öffnungsanteil von weniger als 30% zulässig. Hecken dürfen eine Höhe bis 2,00 m aufweisen.

An seitlichen u. hinteren Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen mit einer max. Höhe von 1,80 m zulässig. Mauern oder Sichtschutzwände werden in diesem Bereich nur zur Abschirmung eines Sitzbereiches gestattet, sie dürfen eine Länge von 5 m und eine Höhe von 2 m nicht überschreiten. Sichtschutzwände liegen dann vor, wenn der Anteil der Öffnungen weniger als 30% beträgt.

II. KENNZEICHNUNGEN

Der gesamte Geltungsbereich befindet sich innerhalb der folgenden im Bodenschutzkataster registrierten Flächen:

- ehem. US-Wohnsiedlung Uhlerborn in Heidesheim, REGNUM 339 00 030–0002/000 - 00 und
- Artillerie-Munitionslager Uhlerborn, Heidesheim, REGNUM 339 00 030–0101/000–00.

III. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1. Bewirtschaftung des Niederschlagswassers

Gemäß § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes soll Niederschlagswasser auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, verwertet oder versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Sollte eine Versickerung nachweislich nicht möglich sein, ist eine gedrosselte Einleitung in die Regenwasserkanalisation vorzunehmen.

Zum Zwecke der Verwertung (Nutzung) von Niederschlagswasser als Brauch- oder Beregnungswasser wird die Errichtung von Zisternen empfohlen. Diese sind bis zu 50 m³ Behälterinhalt und bis zu drei Meter Höhe genehmigungsfrei.

Grundsätzlich ist eine offene Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser / Drainagewasser auf dem Grundstück, auf dem es anfällt genehmigungs- und erlaubnisfrei. Das Versickern von anfallendem Oberflächenwasser ist allerdings nur breitflächig (über flache Mulden bis maximal 30 cm Tiefe) ohne gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis zulässig.

Für die gezielte Versickerung (Mulden mit angeschlossener, undurchlässiger Fläche im Verhältnis zur Muldenfläche > 5:1 bzw. einer Muldentiefe größer als 30 cm, zentrale Becken, Rigolen, Schächte etc.) sowie für die Einleitung in ein Fließgewässer ist hingegen eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltung Mainz-Bingen erforderlich. Bei Versickerung mit mehr als 500 m² angeschlossener, abflusswirksamer Fläche oder bei Einleitung in ein Fließgewässer mit mehr als 2 ha angeschlossener, abflusswirksamer Fläche ist der Erlaubnisantrag bei der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Mainz einzureichen.

2. Grundwasserhaltung

Sofern während der Bauphase hohe Grundwasserstände auftreten bzw. durch starke Niederschläge ein Aufstau auf den grundwasserstauenden Schichten hervorgerufen wird, kann eine Grundwasserhaltung erforderlich werden. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde einzuholen.

3. Nutzung von Regenwasser

Im Falle des Einbaus von Regenwassernutzungsanlagen muss dem Verbraucher nach der Trinkwasserverordnung 2001 (TrinkwV2001) für die in § 3 Nr. 1 genannten Zwecke Wasser mit Trinkwasserqualität zur Verfügung stehen. Bei der Nutzung von Brauchwasser ist darauf zu achten, dass das Leitungssystem entsprechend der Technischen Regeln (hier insbesondere die DIN 1988 – Technische Regeln für Trinkwasserinstallation – sowie die DIN 1986 und die DIN 2001) ausgeführt wird und die strikte Trennung von Trink- und Brauchwasserleitung erfolgt. Nach § 17 Abs. 6 TrinkwV 2001 dürfen Regenwassernutzungsanlagen nicht ohne eine den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende Sicherungseinrichtung mit Trinkwasserleitungen verbunden werden. Die Leitungen der unterschiedlichen Versorgungssysteme sind beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen und die Entnahmestellen aus Regenwassernutzungsanlagen sind dauerhaft als solche zu kennzeichnen. Zudem sind sämtliche Leitungen im Gebäude mit der Aufschrift oder einem Hinweisschild 'Kein Trinkwasser' zu kennzeichnen. Die Planung der Brauchwasseranlage innerhalb des Gebäudes ist vor Erstellung und der Inbetriebnahme dem Abwasserwerk der Stadt bzw. dem Betriebsführer anzuzeigen. Außerdem ist der Wasserversorgungsträger darüber zu informieren. Die Inbetriebnahme einer Regenwassernutzungsanlage ist nach § 13 Abs. 4 TrinkwV 2001 der zuständigen Behörde anzuzeigen.

4. **Anzeigepflicht**

Nach § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter, Pächter) verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde (Regionalstelle der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd) mitzuteilen.

5. **Bodenschutz**

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN E 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

6. **Denkmalschutzrechtliche Vorgaben**

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund im Sinne des § 16 DSchG gegen Verlust zu sichern, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und der Fund gemäß § 17 DSchG unverzüglich (direkt oder über die Denkmalschutzbehörde oder die Stadtverwaltung) der Denkmalfachbehörde zu melden. Das Erhaltungsgebot des § 18 DSchG ist dabei zu beachten.

Die vorstehenden Hinweise entbinden den Bauträger / Bauherren nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.

Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit entsprechende Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten des Bauträgers bzw. des Bauherrn finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

7. **Artenschutz**

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans oder auch bei späteren Umbau- oder Erweiterungsarbeiten darf nicht gegen die Verbote des Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG verstoßen werden, die beispielsweise für alle europäischen Vogelarten, alle Fledermausarten sowie für Zauneidechsen gelten. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen besonders geschützter und bestimmter anderer Tierarten im Sinne des § 7 BNatSchG dürfen Rodungen und Fällungen von Gehölzbeständen nur außerhalb der Vegetationszeit, d.h. nur in der Zeit vom 01.10. bis zum 28./29.02. des Folgejahres, vorgenommen werden. Vor Beginn solcher Arbeiten – aber auch im Vorfeld aller Baumaßnahmen – sind vorhandene Bäume und abzureißende Gebäude und -teile (beispielsweise bei einer Dachsanierung) auf das Vorkommen geschützter Arten zu untersuchen.

8. **Radonprognose**

Gemäß der Radonprognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz liegt das Plangebiet in einer Region, in der ein erhöhtes (40-100 kBq/m³) mit lokal hohem (>100 kBq/m³) Radonpotential bekannt ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann. Dieser Wert entspricht gemäß der Einstufung des Bundesamtes für Strahlenschutz der Radonvorsorgeklasse II.

Vom Bundesamt für Strahlenschutz (BfS) werden für die einzelnen Radonvorsorgeklassen bauliche und sonstige Vorsorgemaßnahmen empfohlen, um den Eintritt von Radon in das Gebäude bzw. sein Einwirken auf den Menschen weitgehend zu verhindern.

Da die vorstehenden Ausführungen nur allgemeine Hinweise geben können, wird dem Bauherren und seinen Planern eine Radonmessung der Bodenluft empfohlen, deren Ergebnisse Grundlage für die Bauherren sein sollte, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden und bereits in einer frühen Planungsphase entsprechende objektoptimierte Konzepte zum Schutz vor Radon in Zusammenarbeit mit einem Radongutachter zu entwickeln.

Weitere Informationen sind u.a. dem Radon-Handbuch des Bundesamtes für Strahlenschutz sowie dem Website-Auftritt des BfS (<http://www.bfs.de/DE/themen/ion/umwelt/radon/schutz/massnahmen.html>) sowie der Radon-Informationsstelle beim Landesamt für Umwelt (Mainz) zu entnehmen. Die Ergebnisse von vorgenommenen Radonmessungen sollten dem Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (Mainz) mitgeteilt werden, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen können.

9. Umweltfachliche Hinweise

Nebenanlagen, Garagen sowie überdachten PKW-Stellplätzen bei geringen Dachneigungen oder Flachdächern sollten mit einer extensiven Dachbegrünung ausgestattet werden. Dies ist im Einzelfall – nach Prüfung der statischen Tragfähigkeit des zu erhaltenden Gebäudebestandes sowie der technischen Anforderungen an eine Dachbegrünung – zu prüfen.

Fassaden mit einem Öffnungsteil von weniger als 10% sollten mit Schling- oder Kletterpflanzen auf mindestens der Hälfte der Fläche begrünt werden, soweit sie nicht durch Anlagen zur Nutzung der Solarenergie genutzt werden.